

MAROJE STJEPOVIĆ  
Preradovićeve ulica 25, 10000 Zagreb  
stečajni upravitelj za  
FIORI KAŠTELA d.o.o. u stečaju  
Hrvatskih knezova 67, Kaštel Gomilica  
OIB:84839095522

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**  
**Na posl.br. St-793/2021**

**Izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika  
FIORI KAŠTELA d.o.o. u stečaju  
i njegovim uzrocima**

**Za izvještajno ročište zakazano za 06. srpnja 2022.g.**

**Uvod**

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu od 25. ožujka 2022. godine pod poslovnim brojem St-793/2021 nad trgovačkim društvom FIORI KAŠTELA d.o.o. iz Kaštel Gomilice, OIB:84839095522, otvoren je stečajni postupak. Odmah po preuzimanju rješenja, stupio sam u kontakt s ranijim direktorom društva gosp. Marinom Žatko i gosp. Antom Beusom iz društva BEUS d.o.o. iz Splita, OIB:66806617909, a koje je za dužnika vodilo poslovne knjige. Raniji direktor predao mi je zatraženu poslovnu dokumentaciju te sam dana 07.04.2022.g. stupio u posjed nekretnina stečajnog dužnika.

**Uzroci gospodarskog položaja dužnika i nastavak poslovanja**

Osnovna djelatnost društva bila je trgovina na veliko cvijećem i sadnicama. Društvo je obustavilo poslovanje krajem 2021.g. Obzirom na činjenice da je kod dužnika već obustavljeno poslovanje te obzirom da nema nikakvih ugovorenih, a nedovršenih poslova, konstatiram da danas nakon što je otvoren stečajni postupak, ne postoje apsolutno nikakvi izgledi za pokretanje bilo kakvog oblika poslovanja.

**Nekretnine**

Stečajni dužnik vlasnik je nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Kaštel Lukšiću, u zk uložak 2683, k.o. Kaštel Gomilica, označenim kao kat. čest. 1271/2, dvorište površine 591 m<sup>2</sup>, zgrada mješovite uporabe površine 368 m<sup>2</sup> i pomoćna zgrada površine 10 m<sup>2</sup>, i to suvlasničkih dijelova:

- 1. Suvlasnički dio: 1853/76938 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), dijela č.zem.1271/2 povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta oznake PARKING MJESTO BR.2, obojan crvenom bojom-(kvadratno) koje se nalazi u podrumu zgrade, ukupne podne površine 18,53 m<sup>2</sup>;
- 2. Suvlasnički dio: 1853/76938 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), dijela č.zem.1271/2 povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta oznake PARKING MJESTO BR.3, obojan svijetlo plavom bojom-(kvadratno) koje se nalazi u podrumu zgrade, ukupne podne površine 18,53 m<sup>2</sup>;
- 9. Suvlasnički dio: 1440/76938 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9), dijela č.zem.1271/2 povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta oznake PARKING MJESTO BR.13, obojan zelenom bojom-(kvadratno) koje se nalazi u podrumu zgrade, ukupne podne površine 14,40 m<sup>2</sup>;

- 10. Suvlasnički dio: 1440/76938 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), dijela č.zem.1271/2 povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta oznake PARKING MJESTO BR.14, obojan ljubičastom bojom-(kvadratno) koje se nalazi u podrumu zgrade,ukupne podne površine 14,40 m2;
- 12. Suvlasnički dio: 19984/76938 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12), dijela č.zem.1271/2 povezano s vlasništvom poslovnog prostora, oznake PR-A. obojan crvenom bojom - (točkasto) , koji se nalazi u prizemlju zgrade, a sastoji se od dvije poslovne prostorije i dva WC-a ukupne podne površine 199,84 m2 koje pravo vlasništva se proteže na sporedne dijelove i to:
  - parkirno mjesto br. 21, koje se nalazi sa zapadne strane građevine, ukupne podne površine 12,00 m2,
  - parkirno mjesto br. 22, koje se nalazi sa zapadne strane građevine, ukupne podne površine 12,00 m2,
  - parkirno mjesto br. 23, koje se nalazi sa zapadne strane građevine, ukupne podne površine 13,00 m2,
  - parkirno mjesto br. 1, koje se nalazi sa južne strane građevine, ukupne podne površine 13,00 m2,
  - kućni vrt koji se proteže jugo-istočno od predmetne građevine, ukupne podne površine 33,00 m2,
  - kućni vrt koji se proteže zapadno od predmetne građevine, ukupne podne površine 312,00 m2.

Elaboratom o procjeni vrijednosti nekretnina od 16.07.2021.g. izrađenim od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Tadije Krišto iz Kaštel Gomilice, predmetne nekretnine procijenjene su na iznos od 3.265.020,00 kn. Na svim su nekretninama upisana razlučna prava u korist vjerovnika KENTBANK d.d. iz Zagreba, OIB: 73656725926 temeljem Sporazuma br. 5030006921 o zasnivanju založnog prava na nekretnini od 09.05.2016.g. solemniziran po javnom bilježniku Heleni Dragun iz Splita dana 11.05.2016.g. pod brojem Ov-2126/2016 i Sporazuma br. 503009152 o zasnivanju založnog prava na nekretnini od 03.05.2019.g. solemniziran po javnom bilježniku Heleni Dragun iz Splita dana 16.05.2019.g. pod brojem Ov-2564/2019 za iznos od 2.433.839,16 kn.

## **Pokretnine**

Pokretnu imovinu dužnika čini uredska oprema i to;

1. UREDSKI STOL, BIJELI, 2 kom
2. UREDSKI ORMAR, BIJELI, 2 kom
3. FOTOKOPIRKA IR
4. FIKSNI TELEFON (CENTRALA KX-T)
5. MREŽNI ORMAR
6. RAČUNALO HP
7. RAČUNALO ACER ASPIRE Z3-711
8. MINI KUHINJA
9. HLADNJAK
10. PROTUPROVALNI ALARM
11. VIDEO NADZOR

Stečajni dužnik vlasnik je i mopeda marke MALAGUTI F 15 FIREFOX no prema izjavi ranijeg zakonskog zastupnika isti nije u funkciji više od 10 godina. Predmetni moped u derutnom je stanju i nema nikakvu tržišnu vrijednost.

Popis i procjenu vrijednosti pokretnina napravilo je povjerenstvo za popis i procjenu sastavljeno od 3 člana dana 29.04.2022.g., a sve prema elaboratu kojeg zajedno sa ovim izvješćem dostavljam u spis. Navedene pokretne procijenjene su na ukupan iznos od 4.500,00 kn.

## **Potraživanja**

Prema dostupnoj poslovnoj dokumentaciji, potraživanja od dužnikovih dužnika na dan otvaranja stečajnog postupka iznose 77.016,60 kn (prema tablici koju zajedno sa ovim izvješćem dostavljena u spis). Svim dužnikovim dužnicima poslao sam opomene pred pokretanje postupaka prisilne naplate te je do današnjeg dana uspješno naplaćen iznos od 4.096,60 kn. Po mojoj osobnoj procjeni ukupno će biti naplaćeno cca 20.000,00 kn jer su sva preostala potraživanja nenaplativa radi insolventnosti dužnikovih dužnika.

## **Imovina na kojoj postoje izlučna prava**

Stečajni dužnik nije u posjedu imovine koja bi bila predmet izlučnih prava.

## **Financijska imovina**

Stečajni dužnik prema mojim dosadašnjim informacijama nije vlasnik udjela u drugim društvima, niti dionica.

## **Sudski postupci**

Prema dostupnim informacijama, stečajni dužnik ne vodi nikakve parnice niti druge sudske ili upravne postupke radi imovine koja ulazi u stečajnu masu.

## **Zaključak**

Za ispitno ročište prijavljeno je tražbina u ukupnom iznosu od 3.758.143,24 kn, od čega je iznos od 221.230,38 kn priznat u 1. višem isplatnom redu dok je iznos od 3.536.912,86 kn priznat u 2. višem isplatnom redu. Stupanj namirenja stečajnih vjerovnika ovisit će o iznosu za koje se unovče nekretnine jer je tržišna vrijednost nekretnina veća od tražbina osiguranih razlučnim pravima na tim nekretninama slijedom koje činjenice očekujem da će se namirivati i stečajni vjerovnici u određenom postotku.

## **Prijedlog odluka**

Shodno naprijed iznesenom, predlažem da vjerovnici na današnjem ročištu donesu sljedeće odluke:

1. Prihvaća se u cijelosti izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima,
2. Poslovanje stečajnog dužnika neće se nastaviti (pokrenuti),
3. Ovlašćuje se stečajni upravitelj nekretnine dužnika dati u zakup za razdoblje koje može biti i dulje od 6 mjeseci, a najkasnije do njihovog unovčenja u stečajnom postupku,
4. Ovlašćuje se stečajni upravitelj pokretnu imovinu (uredsku opremu) unovčiti slobodnom pogodbom.

U Zagrebu, 17. lipnja 2022. god.

Stečajni upravitelj Maroje Stjepović